PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Halifax

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

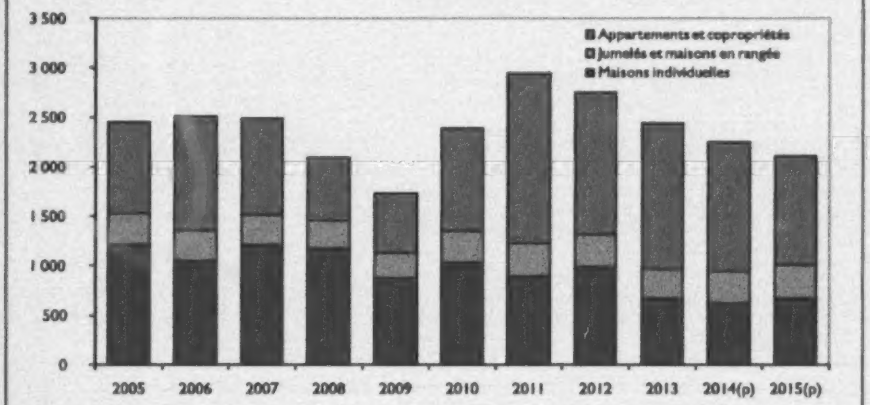
Date de diffusion : printemps 2014

Faits saillants

- Les mises en chantier de maisons individuelles devraient demeurer stables pendant la période de prévision.
- Les mises en chantier de logements collectifs devraient ralentir, mais demeurer le facteur déterminant de la construction résidentielle globale.
- Le marché continue de présenter des conditions favorables aux acheteurs.
- Les achèvements de logements locatifs devraient avoir pour effet de limiter l'augmentation des loyers et exercer des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation.

Figure 1

Mises en chantier, selon le type de logements et selon l'année
RMR de Halifax



Source : SCHL (données et prévisions)

Table des matières

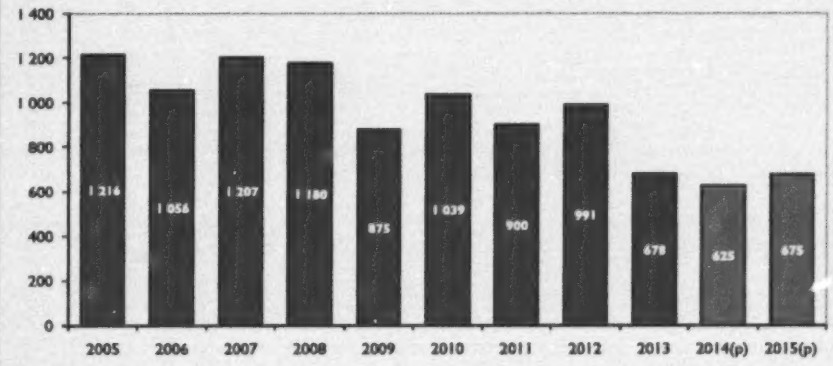
1 Faits saillants
2 Marché du neuf : la construction devrait ralentir
4 Les achèvements de logements locatifs font augmenter le taux d'inoccupation
5 Tendances économiques : la croissance de l'emploi et de la population reste faible
6 Les taux hypothécaires augmenteront de façon modeste et graduelle d'ici la fin de 2015, mais ils resteront bas par rapport aux années passées
7 Risques associés aux prévisions
7 Tendances en bref
8 Resumé des prévisions
9 Définitions et méthodes d'enquête
11 La SCHL : Au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2

Mises en chantier de maisons individuelles, selon l'année
RMR de Halifax



Source : SCHL (données et prévisions)

Marché du neuf : la construction devrait ralentir

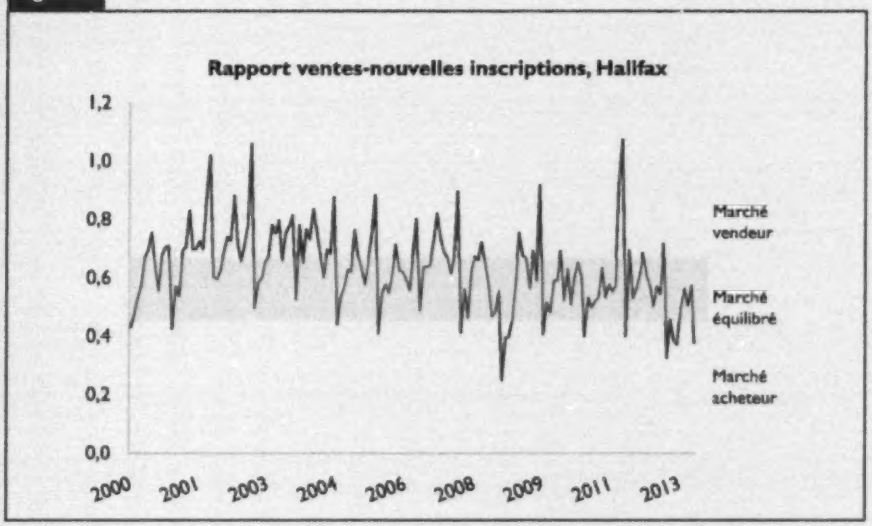
Pendant la période visée par les prévisions, le total des mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Halifax devrait demeurer sous la moyenne sur dix ans, qui se chiffre à 2 444, et ce, même si les conditions devraient demeurer favorables à l'emprunt. Ainsi, selon les prévisions, ce total se chiffrera à 2 250 en 2014 et à 2 110 en 2015. Les mises en chantier devraient demeurer pratiquement inchangées dans le segment des maisons individuelles et diminuer dans la catégorie des collectifs par rapport aux niveaux de construction supérieurs à la moyenne enregistrés depuis 2010. Les logements collectifs devraient constituer la plus grande part des habitations mises en chantier durant l'horizon prévisionnel et se tailler la part du lion pour une quatrième année d'affilée en 2014.

Les mises en chantier de maisons individuelles ont ralenti considérablement en 2013 et ne se chiffraient qu'à 678. Ce rythme modéré devrait se maintenir, puisqu'il est prévu que les mises en chantier de maisons individuelles s'établiront à 625 cette année et à 675 en 2015. En raison de l'absence de perspectives de croissance économique importante, du déplacement de la demande vers les appartements locatifs et du ralentissement sur le marché de la revente, la construction d'habitations devrait demeurer relativement stable au cours des deux prochaines années et se situer approximativement 30 % en dessous de la moyenne sur dix ans.

Même si la construction d'habitations a ralenti dans l'ensemble de la municipalité régionale de Halifax (MRH), les sous-marchés situés au centre ou à la périphérie ont enregistré un nombre de mises en chantier comparable à la moyenne sur dix ans, alors que les sous-marchés des banlieues ont subi des baisses. Par exemple, alors que les mises en chantier de maisons individuelles ont diminué de 7 % dans la ville de Halifax et augmenté de 8 % dans l'Est du comté de Halifax, elles ont reculé de 49 % à Bedford-Hammonds Plains et de 41 % à Fall River-Beaver Bank. De 2002 à 2008, le prix des maisons individuelles écoulées a affiché des augmentations à deux chiffres chaque année; on croit que cette situation a engendré un parc de logements uniforme, axé sur les grandes habitations dont la finition et le prix sont supérieurs à la moyenne. Dans ces deux sous-marchés, les mises en chantier et les écoulements ont accusé des retards en 2013 et au premier trimestre de 2014. Les maisons individuelles situées à la périphérie de la municipalité avaient une longueur d'avance puisqu'elles se vendent moins cher, alors que les logements situés dans la ville de Halifax intéressent les personnes dont le revenu est supérieur à la moyenne. Une tendance semblable devrait être observée en 2014 et en 2015, puisque les acheteurs potentiels à la recherche d'une habitation neuve devraient se tourner vers la périphérie de la MRH. Incidemment, le prix moyen des maisons individuelles devrait se rapprocher de celui enregistré en 2012, et se situer approximativement à 425 000 $.

Dans la RMR de Halifax, le taux d'écoulement des logements neufs est demeuré relativement stable en 2014 comparativement au niveau du dernier trimestre de 2013. Par contre, le nombre de logements nouvellement achevés et non écoulés a augmenté pendant les trois derniers trimestres de 2013. Les stocks de maisons individuelles, de jumelés et de logements en rangée ont augmenté de 75 % en glissement annuel pour se chiffrer à 163. Les stocks devraient diminuer au cours de l'année, surtout en raison du ralentissement de la construction enregistré en 2013, qui devrait continuer pendant la période à l'étude.

Figure 3



Sources : Nova Scotia Association of Realtors® et Association canadienne de l'immeuble (ACI) MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Prévisions : SCHL

Un nombre de mises en chantier de logements collectifs supérieur à la moyenne sur dix ans devrait être enregistré pendant la période de prévision, même si la cadence devrait ralentir. Des conditions favorables à l'emprunt et un taux d'inoccupation inférieur à la moyenne dans les immeubles récents offrent aux promoteurs actifs sur le marché locatif l'occasion de mettre en chantier des collectifs dans les différents secteurs de la MRH. Cela étant dit, les logements en copropriété devraient occuper une part de plus en plus importante de l'ensemble des logements collectifs mis en chantier, et plusieurs immeubles en copropriété devraient être commencés dans la péninsule de Halifax et la ville de Dartmouth.

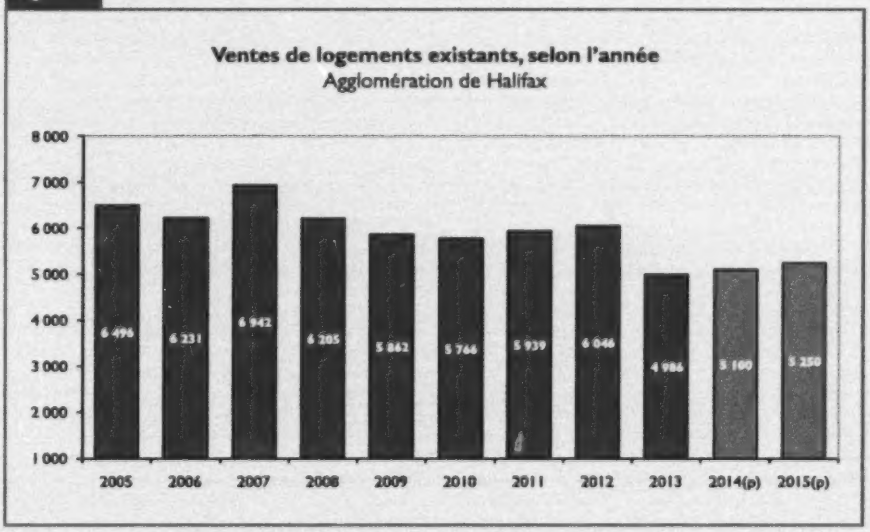
Même si l'on trouve des logements construits expressément pour être donnés en location partout dans la MRH, la majorité des unités en copropriété devrait être située au centre-ville, à distance de marche de la plupart des commodités et des services. Un autre contraste déterminant entre ces produits est la clientèle desservie : bien que les habitations du marché locatif primaire remportent un franc succès auprès d'une clientèle âgée, la fourchette de prix et la taille des logements en copropriété rejoignent un large éventail de consommateurs, dont des accédants à la propriété, une clientèle éclectique de professionnels vivant en milieu urbain et des couples âgés choisissant d'habiter un logement de petite superficie.

Un marché acheteur est prévu

Sur le marché de la revente, des conditions favorables aux acheteurs sont attendues pour la période de prévision, sans trop de changement par rapport à la conjoncture observée en 2013. Plus précisément, la plupart des marchés de la revente de la MRH sont favorables aux acheteurs depuis le troisième trimestre de 2012, à l'exception de quelques zones de Dartmouth et de la péninsule de Halifax, où le jeu de l'offre et de la demande est équilibré.

La réduction du volume des ventes et le volume élevé d'inscriptions enregistrés l'année dernière se sont poursuivis cette année et

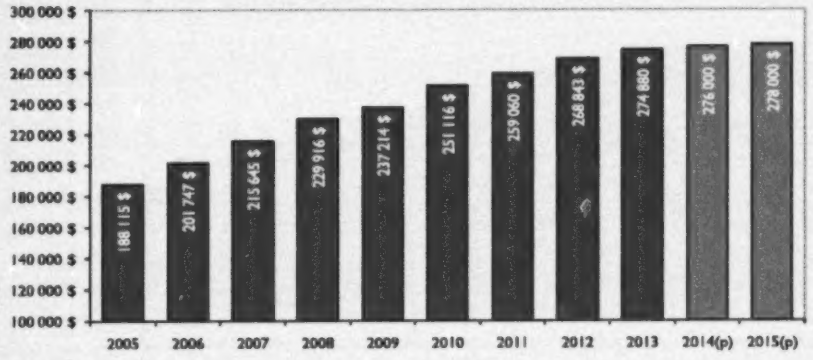
Figure 4



Source : Nova Scotia Association of REALTORS® et Association canadienne de l'immeuble (ACI) MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.
Prévisions : SCHL

Figure 5

Prix moyen des logements existants, selon l'année
Agglomération de Halifax



Source : SCHL (données et prévisions)

dictent la tendance des prochains trimestres. En 2014 et en 2015, les ventes devraient reprendre tranquillement et augmenter de 2 et 5 % respectivement, puisque les acheteurs éventuels de logements peuvent toujours se permettre d'être sélectifs quant à l'emplacement et aux commodités comprises. Le ralentissement du marché de la revente pourrait inciter les vendeurs potentiels à rénover et à procéder à des ajouts; cependant, le rendement du capital investi pourrait être limité par l'effet modérateur général s'exerçant sur les prix des logements.

La répartition des ventes de logements selon les fourchettes de prix a peu changé au cours des quatre dernières années, ce qui laisse croire que les préférences des acheteurs de logements n'ont pas engendré de pressions inflationnistes sur des segments particuliers du marché de l'habitation. Ainsi, bien que l'on s'attende à ce que le marché demeure morose, la croissance des prix devrait demeurer positive pendant la période de prévision. Le prix moyen des logements existants était en hausse : il s'est s'établi à un peu plus de 274 880 $ en 2013 et devrait atteindre 276 000 $ en 2014 et 278 000 $ en 2015. Cette croissance est légèrement inférieure au taux d'inflation de 1,1 % enregistré par Statistique Canada en février 2014.

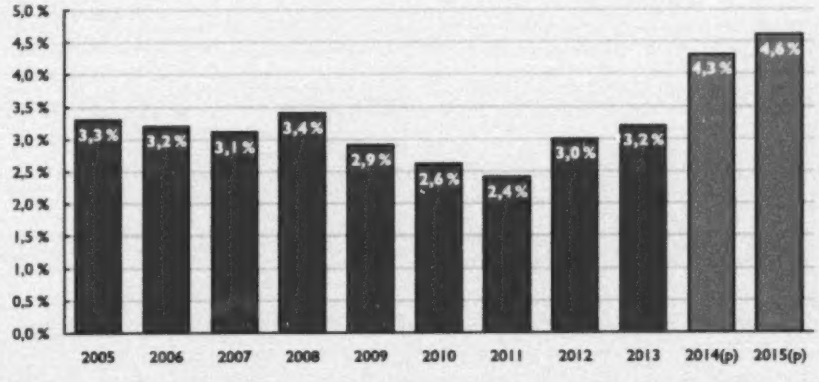
Sauf pendant quelques mois au cours des deux dernières années, l'augmentation de l'offre en regard des ventes a exercé une pression à la baisse sur le rapport ventes-nouvelles inscriptions, qui se situe sous la barre de 0,45 – tendance caractéristique d'un marché favorable aux acheteurs. Le ralentissement de l'activité n'a pas dissuadé les vendeurs potentiels de tester le marché en y inscrivant leurs habitations. Le nombre de nouvelles inscriptions devrait augmenter vers la fin du printemps, et pourrait excéder la barre des 4 200 unités observée de mai à septembre 2013. Les vendeurs qui n'ont pas réussi à obtenir des offres l'année dernière ont décidé, pour la plupart, de retirer leurs habitations du marché plutôt que de les vendre au rabais. Ces mêmes habitations pourraient réapparaître sur le marché cette année.

Les achèvements de logements locatifs font augmenter le taux d'inoccupation

L'univers locatif a augmenté en moyenne de 575 logements par année de 2007 à 2011. La demande a

Figure 6

Taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs
RMR de Halifax



Source : SCHL (données et prévisions)

largement suffi à absorber la nouvelle offre pendant cette période puisque le taux d'inoccupation a chuté d'un point de pourcentage au complet. Par conséquent, un taux d'inoccupation inférieur à la moyenne et des conditions favorables à l'emprunt ont fourni les ingrédients nécessaires pour amorcer la tendance à la hausse observée dans la construction d'appartements expressément destinés à la location. En fait, 2011 a été la première de trois années consécutives où le nombre de mises en chantier dépassait de plus de 50 % la moyenne sur dix ans. Puisque les calendriers de construction s'étendent souvent sur au moins 24 mois, ces logements n'ont commencé à apparaître sur le marché qu'en 2013 et en 2014. Cet apport a pour effet d'accélérer l'expansion de l'univers des appartements et d'exercer des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation. Approximativement 1 700 logements ont été achevés en 2013, et plus de 2 000 sont présentement en construction. Le nombre d'achèvements devrait demeurer supérieur à la moyenne sur dix ans pendant la période de prévision et s'établir à quelque 1 400 en 2014 et en 2015.

L'intérêt envers les logements locatifs devrait demeurer élevé pendant la période à l'étude, mais l'offre d'unités neuves suffira largement à répondre à la demande globale. Dans la MRH, le taux d'inoccupation devrait monter quelque peu, à 4,3 % en 2014 et à 4,6 % en 2015. Les renseignements sur le marché local révèlent qu'il faut plus de temps aux propriétaires d'immeubles récents pour trouver des locataires, ce qui donne à penser que le taux d'inoccupation connaîtra une certaine augmentation.

Malgré ces défis, les immeubles récents ont année après année enregistré des taux d'inoccupation inférieurs, et des loyers supérieurs, à la moyenne. La qualité des finitions et les commodités des nouvelles habitations les distinguent du reste du parc locatif. Puisqu'un nombre croissant de locataires sont en ascension sociale et font le choix de vivre en appartement, on s'attend à ce que le taux d'inoccupation augmente dans certains immeubles construits avant 2000. Étant donné que les unités construites dans les années 1980 à 2000 offrent rarement des pièces spacieuses et des finitions haut de gamme, elles pourraient subir la concurrence livrée par des logements plus grands et plus neufs. Quoi qu'il en soit, le nombre d'achèvements de logements locatifs dans l'ensemble de la MRH exercera des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation dans toutes les zones et dans toutes les fourchettes de prix.

Le loyer moyen devrait demeurer relativement stable pendant la période de prévision, ce qui rejoint les attentes actuelles quant à la croissance des prix sur le marché de la revente. Le loyer moyen des logements de deux chambres devrait s'établir à 995 $ en 2014 et à 1 010 $ en 2015. Le marché locatif demeurera une option concurrentielle pour les ménages qui désirent s'installer dans un logement plus petit que celui qu'ils occupent actuellement, puisque les emplacements et les commodités rivalisent avec les logements en copropriété, et les obligations financières associées à la location demeurent inférieures à celles liées à la possession d'une propriété.

Tendances économiques : la croissance de l'emploi et de la population reste faible

Au cours des dernières années, la croissance démographique dans la RMR de Halifax a été attribuable presque exclusivement à la migration. Cependant, les données de 2013 indiquent une baisse notable du nombre de migrants s'établissant à Halifax. La migration nette enregistrée à la fin de 2013 se chiffrait à 551 migrants, dénotant des niveaux de migration semblables à ceux du début des années 2000, période d'émigration importante vers l'Ouest canadien. Par conséquent, la population de la RMR de Halifax a augmenté d'approximativement 0,4 %, ou de 1 799 personnes, l'année dernière. La migration devrait demeurer dans la fourchette enregistrée en 2013 et contribuer minimalement à la formation des ménages dans la RMR de Halifax.

En Nouvelle-Écosse, la croissance économique devrait se chiffrer à 1 % en 2014. Elle sera largement influencée par la performance de Halifax, où la baisse du dollar canadien devrait créer des occasions dans les secteurs de la fabrication et du tourisme, et ainsi contribuer à faire progresser l'emploi de 0,5 % en 2014 et de 1 % en 2015. Au cours des dernières années, c'est en grande partie l'emploi à temps partiel qui s'est développé. En 2013, le pourcentage de postes créés a augmenté du côté de l'emploi à plein temps, ce qui s'est soldé par un recul dans l'emploi à temps partiel. Cependant, la croissance de l'emploi n'a pas été suffisante pour influer sur le taux de chômage, qui est demeuré à 6,4 %.

La progression des postes à plein temps est un facteur déterminant de la demande de logements, puisque ce type d'emplois procure aux personnes la sécurité et la stabilité nécessaires pour accéder au crédit. Il devrait y

avoir une progression modeste de l'emploi dans la RMR de Halifax au cours de la période de prévision, par suite d'un accroissement de l'activité dans le secteur manufacturier et de l'aménagement des terrains devant servir à la construction navale.

Les salaires réels ont augmenté dans la RMR de Halifax en 2013, mais ont diminué pendant les trois premiers mois de cette année. Les salaires nominaux ont progressé légèrement, de 1,7 % en 2013. L'Indice des prix à la consommation s'est établi à 1,2 % en 2013, et la croissance des salaires réels enregistrée à Halifax a été de 1,2 % cette même année. La hausse de la rémunération, corrigée de l'inflation, a une incidence sur la demande d'habitations, puisqu'elle accroît le choix de logements pour le consommateur. Les ménages qui jouissent d'un revenu discrétionnaire plus élevé disposent d'un plus vaste éventail d'options et peuvent choisir d'accroître leurs dépenses en matière de logement en consacrant davantage d'argent au loyer, en accédant à la propriété ou en investissant sur le marché de l'habitation. Cependant, la tendance la plus récente indique que les gens pourraient dépenser leur revenu discrétionnaire sur des biens de consommation, puisque les ventes au détail dans la province sont passées de 1 090 millions de dollars en janvier 2013 à 1 152 millions de dollars en décembre 2013, ce qui représente une augmentation de 2,3 %.

Les taux hypothécaires augmenteront de façon modeste et graduelle d'ici la fin de 2015, mais ils resteront bas par rapport aux années passées

Conformément à l'avis de prévisionnistes économiques du Canada, la SCHL prévoit une augmentation modeste et graduelle des taux d'intérêt au cours des derniers mois de la période visée par les prévisions, en 2015, ce qui fera monter les taux hypothécaires. Néanmoins, ceux-ci demeureront bas et continueront de soutenir le marché de l'habitation pendant la période à l'étude.

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2014, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,0 et 3,5 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,0 et 5,5 %. En 2015, le premier devrait se situer dans une fourchette allant de 3,20 à 4,25 %, et le second, entre 5,25 et 6,0 %.

Tendances en bref

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires à court terme devraient demeurer à leurs bas niveaux antérieurs, ce qui continuera de soutenir la demande de logements.
Emploi	L'emploi est demeuré relativement stable au cours des deux dernières années dans la RMR de Halifax, avec un nombre moyen de 225 800 postes en août. Une progression modérée de l'emploi a été enregistrée au cours des huit premiers mois de 2013. Le niveau d'emploi demeurera constant et continuera de soutenir la demande de logements.
Revenu	La hausse de la rémunération hebdomadaire moyenne a dépassé le taux d'inflation en 2013 dans la RMR de Halifax. Cette augmentation du revenu discrétionnaire stimule la demande de logements.
Migration nette	Dans l'ensemble de la Nouvelle-Écosse, l'émigration a connu une tendance à la hausse en 2013, ce qui a exercé une pression négative sur la demande de logements. Toutefois, la progression de l'immigration contribue à soutenir la demande de logements.
Accroissement naturel de la population	Dans la RMR de Halifax, la croissance démographique est modérée et influencera la demande de logements dans l'avenir.
Marché de la revente	Compte tenu de la baisse des ventes et du niveau plus élevé de l'offre, le marché de la revente d'habitations de la RMR de Halifax devrait demeurer favorable aux acheteurs.
Autre	Le chantier de construction navale tant attendu, qui est en train de se concrétiser, contribuera à stimuler la demande de logements en 2014.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants.

- Une baisse notable de l'immigration internationale pourrait limiter la demande sur l'horizon prévisionnel.
- Si la reprise économique aux États-Unis ou la croissance des pays émergents sont plus fortes que prévu, l'économie canadienne en serait favorisée, ce qui contribuerait à faire augmenter l'activité sur le marché canadien de l'habitation.
- Le nombre d'habitations mises en chantier récemment devrait avoir une incidence à court terme sur les stocks. Si les stocks augmentent plus vite que prévu, les constructeurs pourraient retarder la mise en chantier de certains ensembles résidentiels ou réduire la taille des futurs ensembles. Il pourrait en résulter un ralentissement des mises en chantier d'habitations plus important que prévu.
- Les niveaux élevés de la dette des ménages et des prix des logements dans certains centres urbains rendent l'économie nationale plus vulnérable à certains chocs économiques. Si les taux d'intérêt ou le chômage venaient à augmenter brusquement et fortement, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leur actif, notamment leur logement. Cette situation risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des habitations et de façon plus générale sur l'activité dans le secteur de l'habitation.
- Les récents volumes de mises en chantier d'appartements devraient avoir un effet sur le taux d'inoccupation plus tard en 2013 et en 2014. Si le taux d'inoccupation s'élève plus rapidement que prévu, les chantiers de construction pourraient être retardés.

Résumé des prévisions RMR de Halifax Printemps 2014							
	2011	2012	2013	2014p	Var. en %	2015p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	900	991	678	625	-7,8	650	4,0
Logements collectifs	2 054	1 763	1 761	1 625	-7,7	1 450	-10,8
Jumelés	170	190	120	175	45,8	180	2,9
Maisons en rangée	160	136	167	150	-10,2	170	13,3
Appartements	1 724	1 437	1 474	1 300	-11,8	1 100	-15,4
Tous types de logement confondus	2 954	2 754	2 439	2 250	-7,7	2 100	-6,7
Prix moyen ($)							
Logements individuels	400 405	426 885	396 929	425 000	7,1	440 000	3,5
Prix médian ($)							
Logements individuels	360 000	379 900	364 450	380 000	4,3	400 000	5,3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	1,7	2,2	2,6	2,5	-	2,5	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	5 947	6 051	4 972	5 100	2,6	5 400	5,9
Nouvelles inscriptions MLS®	10 160	10 336	10 450	10 550	1,0	10 700	1,4
Prix MLS® moyen ($)	259 235	268 987	272 893	276 000	1,1	278 000	0,7
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,4	3,0	3,2	4,3	1,1	4,6	0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	925	954	976	995	-	1 010	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3,00 - 3,50	-	3,20 - 4,25	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	223 900	225 100	227 300	228 400	0,5	229 600	0,5
Croissance de l'emploi (%)	1,3	0,5	1,0	1,0	-	0,5	-
Taux de chômage (%)	6,0	6,1	6,6	6,6	-	6,4	-
Migration nette	4 755	3 139	551	900	63,3	1 200	33,3

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Nova Scotia Association of Realtors, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

** Variation supérieure à 200 %

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée **Relevé des mises en chantier et des achèvements**. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La **mise en chantier** d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du **Relevé des logements écoulés sur le marché** de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est **écoulé** lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

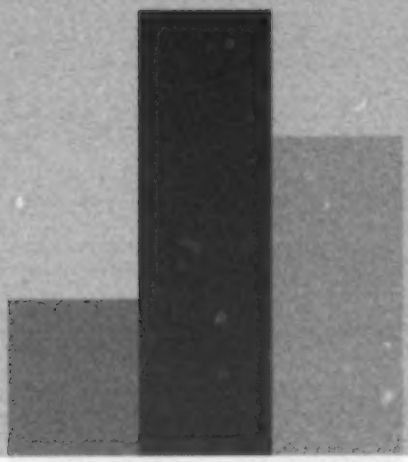
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Portail de l'information sur le marché de l'habitation

Les données sur l'habitation que vous voulez, comme vous les voulez

Sauvegarder et partager des données, des tableaux et des graphiques

AVENIR

Un nouvel outil Web novateur

Accédez rapidement et facilement des données sur l'habitation de la SCHL

64269_2014_B01